

Zum Antrag vom 6.5.1977  
des Stadtbauamtes Offenburg  
gehörend.  
Anlage 5  
für Stadt Offenburg

Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan 'Rheinstraße' in Offenburg

A. Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ~~i.d. Bekanntmachung vom 18.8.76, BGBl. I S. 2256.~~
2. Baunutzungsverordnung vom 28.11.1968 (BGBl. I S. 1238) BauNVO (ber. 1969 I S. 11)
3. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.6.1972 (Ges Bl. S. 352) (LBO)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1

Baugebiet

Die Baugebiete des Bebauungsplanes gliedern sich in 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO und eine Fläche für Gemeinbedarf entsprechend § 9 Abs. 1 BBauG.

§ 2

Ausnahmen

Ausnahmen, soweit sie nach § 4 BauNVO Abs. 3 Ziffer 1 - 3 vorgesehen sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

II. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 3

Bauweise

1. Als Bauweise wird die 'offene' und die 'geschlossene Bauweise' jeweils entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.
2. Soweit im zeichn. Teil Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eingetragen sind, gilt diese Eintragung als Festsetzung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 4

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhe der Wohngebäude (gemessen von der Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf das Maß von 0,80 m nicht überschreiten.

§ 5

Garagen

1. Garagen sind auf den im zeichn. Teil festgelegten Flächen zu bauen.
2. Soweit im zeichn. Teil im Einzelfall keine Festsetzung über Garagen- bzw. Einstellplätze erfolgt, gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

III. Baugestaltung

§ 6

Gestaltung der Bauten

1. Die Stellung und Form der Gebäude hat in Übereinstimmung mit den Eintragungen im zeichn. Teil zu erfolgen.
2. Die Höhe der Gebäude (gemessen von der Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis zur Traufe, Schnittpunkt Außenwand mit Sparren) darf für das erste Geschoß 4,00 m betragen, sodann für jedes weitere Geschoß 3,00 m.
3. Die Dachneigung beträgt  $28^{\circ}$  -  $32^{\circ}$ . Im Einzelfall kann eine andere Dachneigung ~~vorgesehen~~ <sup>vorgeschrieben</sup> werden, wenn dies der Anschluß an ein Nachbargebäude erforderlich macht.
4. Soweit Flachdach vorgesehen ist, gelten die Eintragungen im zeichn. Teil.

§ 7

Anstrich der Gebäude

1. Die Außenseiten der Haupt-, Neben- und Garagengebäude sind spätestens ein Jahr nach Rohbauabnahme zu verputzen oder mit als Außenwandabschluß allgemein anerkannten Materialien zu verkleiden.
2. Für zusammenhängende Baugruppen ist eine aufeinander abgestimmte Farbgebung anzustreben.

§ 8

Garagen und Nebenanlagen

1. Garagen und Nebenanlagen sind massiv zu bauen. An die äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen werden die gleichen Anforderungen in Bezug auf Putz und Anstrich bzw. Verkleidung gestellt, wie an das Hauptgebäude.

- ~~2. Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Flachdach zu erstellen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.~~

§ 9

Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind für die einzelnen Straßenzüge einheitlich zu gestalten. Im Bereich zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Gebäude sind nur Bordschwellen bis zu 0,30 m Höhe und Heckenhinterpflanzung bis zu 0,80 m Höhe gestattet.
2. Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet; ausgenommen im Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche, wo die zulässige Höhe maximal 0,80 m betragen darf.
3. In bebauten Straßenzügen (Baulücken) sind die Einfriedigungen denen der Nachbargrundstücke anzupassen.
4. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.

§ 10

Grundstücksgestaltung

1. Anfüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen wenig beeinträchtigt werden.
2. Treten zwischen Baugrundstücken und der OK.Straße Höhenunterschiede auf, so ist das Grundstück im Bereich des Hauses und der Fläche zwischen Haus und öffentlicher Straße bis auf OK.Straße bzw. Gehweghinterkante aufzufüllen.
3. Vorplätze müssen planiert, befestigt und entwässert werden.

D. Nachrichtliche Übernahmen

§ 11

Entwässerung

Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sind die städt. Kanalordnung (Gemeindefassung vom 3.2.1961 i.d.F. vom 24. Juni 1968) und die Polizeiordnung über die Hausentwässerung vom 22.7.1960 i.d.F. vom 24. Juni 1968 maßgebend.

§ 12

Ausnahmen und Befreiungen

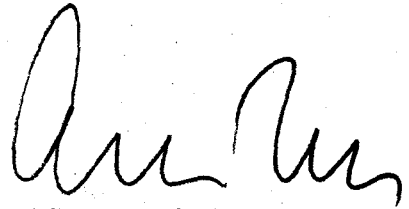
Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bebauungsvorschriften gilt § 31 Bundesbaugesetz bzw. § 94 LBO.

§ 13

Ordnungswidrigkeiten

Bei Zuwiderhandlungen gegen die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dieser Satzung gilt § 112 LBO.

Offenburg, den 18.4.1977



Oberbürgermeister



Genehmigt gemäß § 11 des  
Bundesbaugesetzes vom 18. Aug. 1976  
BCBL. I S. 2256  
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 10. Aug. 1977



Im Auftrag

